

**Handläggare**  
Linnéa Lundbäck  
Telefon: 08-50810063**Till**  
Norra innerstadens stadsdelsnämnd  
2024-04-18

## **Uppdrag åt förvaltningen att utreda förutsättningarna att driva de två planerade förskolorna i Kolkajen i kommunal regi**

Återrapportering av uppdrag

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som återrapportering av uppdraget.

### **Sammanfattning**

Vid nämndens sammanträde den 31 augusti 2023 gav nämnden förvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna att driva de två planerade förskolorna i Kolkajen i kommunal regi. I ärendet gör förvaltningen en återrapportering av uppdraget.

Förvaltningen har en långsiktig lokalplanering där nya förskolor planeras i de bostadskvarter och stadsutvecklingsområden som byggs inom stadsdelsområdet. Enligt förvaltningens prognos finns det behov av två förskolor med fyra till fem avdelningar vardera i Kolkajen.

Sammanfattningsvis kan förvaltningen konstatera att det finns förutsättningar för att bedriva förskolor i Kolkajen utifrån det prognosticerade behovet av förskoleplatser, men hyresnivån är ännu inte fastställd. Först i samband med projektering, byggstart och efter förhandling går det att få mer information om den faktiska hyresnivån. Det är viktigt att hyresnivån är rimlig för att kunna driva en långsiktigt hållbar verksamhet. Förvaltningen följer kontinuerligt projektet och nämnden kommer löpande att bli informerad om de planerade förskolorna i Kolkajen i takt med att processen går framåt och ny information finns att tillgå.

### **Bakgrund**

Vid nämndens sammanträde den 31 augusti 2023 behandlades remissen ”Planärende på granskning – Kolkajen, del av Norra Djurgårdsstaden, del av Hjorthagen 1:3 m.fl.”. Nämnden godkände

förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen och gav i samband med det förvaltningen i uppdrag att: utreda förutsättningarna att driva de två planerade förskolorna i Kolkajen i kommunal regi.

### Ärendet

Förvaltningen har utrett förutsättningarna att driva de två planerade förskolorna i Kolkajen i kommunal regi. I utredningen har förvaltningen gjort en ekonomisk analys, baserat på de uppgifter som i dagsläget finns att tillgå.

### Kolkajen

Planområdet för Kolkajen bedöms rymma cirka 1 250 bostäder, två förskolor, cirka 7 000 kvadratmeter lokaler för handel, kultur och centrumfunktioner samt parker, torg, kajer och ett allmänt bad.

Enligt förvaltningens prognos finns det behov av två förskolor med fyra till fem avdelningar vardera. De två planerade förskolorna i Kolkajen är integrerade i respektive kvarter och har förskolegårdar som ger en friyta på cirka 10 kvadratmeter per barn. I anslutning till båda förskolorna finns offentliga lekplatser. Barnen behöver dock passera över en gata, om än med mycket begränsad trafik.

Detaljplanen väntas preliminärt kunna antas under andra kvartalet 2025 och få laga kraft under tredje kvartalet 2025. Enligt den senast uppdaterade tidplanen väntas byggstart för de två förskolorna i Kolkajen kunna ske år 2033 respektive år 2035. Förskolorna beräknas preliminärt vara färdigställda år 2035 respektive år 2037 enligt nedan tabeller.

<b>Förskola Kolkajen Norra</b>	
Byggstart	Preliminärt år 2035
Färdigställt	Preliminärt år 2037
Avdelningar	5 stycken
Antal barn	90 barn

<b>Förskola Kvarteret Tjärkajen</b>	
Byggstart	Preliminärt år 2033
Färdigställt	Preliminärt år 2035
Avdelningar	4 stycken
Antal barn	72 barn

### Ekonomisk analys

Det är ännu för tidigt i processen för att kunna veta vilken hyresnivå som kommer att bli aktuell för förskolorna. Förskolorna planeras att inrymmas i bottenvåningen i två flerbostadshus. Upplåtelseform är

bostadsrätt, vilket innebär att förskolelokalerna kommer att hyras ut av föreningarna till kommunen eller till fristående verksamhet. Det finns även en möjlighet att fastighetsnämnden på uppdrag av stadsdelsnämnden kan förvärva bostadsrätter för pedagogiska ändamål och att stadsdelsnämnden då kan hyra lokalerna av fastighetsnämnden.

Först i samband med projektering, byggstart och efter förhandling går det att få mer information om den faktiska hyresnivån. I varje lokalprojekt ska förvaltningen samverka och samråda med stadsledningskontoret, bland annat avseende hyresnivån. Ett inriktningsbeslut och genomförandebeslut för inrättande av nya förskolor behöver sedan fattas av nämnden och tas upp för beslut i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om förskolorna ska vara kommunala. I det fall att stadsdelsnämndens inriktning är att fastighetsnämnden ska förvärva bostadsrätter behöver stadsdelsnämnden, efter att ha fattat ett inriktningsbeslut, ge fastighetsnämnden i uppdrag att börja förhandla med berörd byggherre.

Under många år har staden arbetat utifrån ett riktvärde om att årshyran per barn ska understiga 30 000 kronor. För förskolan i Kolkajen Norra som väntas rymma 90 barn skulle det innebära en lokalhyra om maximalt 2,7 miljoner kronor per år. För förskolan i kvarteret Tjärkajen, med kapacitet för 72 barn, innebär det en lokalhyra om maximalt 2,2 miljoner kronor per år för att hålla sig inom ramen för riktvärdet.

De senaste åren har ökade byggkostnader och inflation påverkat hyresnivåerna, vilket har lett till att det i vissa fall har behövt göras avsteg från riktvärdet. Förvaltningens erfarenhet är också att det är svårt att understiga riktvärdet, särskilt vid nybyggnation. Förskola bedrivs genom att ersättning utgår för de barn som är inskrivna på förskolan. Ersättningen ska täcka hyra, personalkostnader och övriga kostnader som uppkommer i verksamheten. Om hyresnivån är hög påverkar det utrymmet för personalkostnader samt övriga kostnader. Det är därför viktigt att hyresnivån blir rimlig för att kunna bedriva en långsiktigt kvalitativ och hållbar verksamhet.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av kvalitetsavdelningen, ekonomiavdelningen och förskoleavdelningen. Förvaltningen har även samrått med exploateringskontoret.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen har en långsiktig lokalplanering där nya förskolor planeras i de bostadskvarter och stadsutvecklingsområden som

byggs inom stadsdelsområdet. Planområdet för Kolkajen bedöms rymma cirka 1 250 bostäder, och det prognosticerade behovet är två förskolor med fyra till fem avdelningar vardera.

I Norra Djurgårdsstaden inklusive Hjorthagen finns i dagsläget tio förskolor, varav sju förskolor är kommunala. Förutom förskolorna i Kolkajen, planeras och utreds ytterligare tre förskolor i Norra Djurgårdsstaden de närmaste åren. Två av dem planeras att vara kommunala och en planeras att vara fristående. Det innebär att majoriteten av förskolorna i området är och kommer att vara kommunala.

Eftersom planeringen för Kolkajen i dagsläget är i ett så pass tidigt skede är det fortfarande osäkert vilken hyresnivå som kommer att bli aktuell för förskolorna. Hyresnivån i nybyggda områden i innerstaden, såsom Norra Djurgårdsstaden där Kolkajen ingår, är oftast hög.

Sammanfattningsvis kan förvaltningen konstatera att det finns förutsättningar för att bedriva förskolor i Kolkajen utifrån det prognosticerade behovet av förskoleplatser. Dock är hyresnivån i dagsläget inte fastställd. Eftersom hyresnivån inte går att ta ställning till kan förvaltningen inte säkerställa att den håller sig inom ramen för vad som skulle vara ekonomiskt godtagbart. Förvaltningen följer kontinuerligt projektet och nämnden kommer löpande att bli informerad om de planerade förskolorna i Kolkajen i takt med att processen går framåt och ny information finns att tillgå.

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som återrapportering av uppdraget.

Jesper Ackinger  
Stadsdelsdirektör  
Norra innerstadens  
stadsdelsförvaltning

Maria Härenstam  
Avdelningschef  
Norra innerstadens  
stadsdelsförvaltning

## **Bilaga**

1. Uppdrag till förvaltningen om att utreda förutsättningar att driva de planerade förskolorna i Kolkajen i kommunal regi.

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Jesper Ackinger, Stadsdelsdirektör	2024-04-05
Maria Härenstam, Avdelningschef	2024-04-05